



碼上看

馬克龍訪華進行時 黃渤鞏俐撐場



馬英九訪陸入尾聲 商報祭祖視頻火爆



中環大館 花藝市集



啟德商圈漸熱 爭霸硝煙四起

「街市大王」 兩年橫掃三商場

【香港商報訊】記者蘇尚報道：啟德發展漸上軌道，區內商場陸續落成，「街市大王」建華集團在不足兩年內連掃區內3個商場，足證看好區內發展潛力。計及今年內落成的啟德「雙子塔 SOGO」，正在升溫的啟德商圈變天在即。

建華6.5億購啟德1號兩商場

上月啟德1號兩個基座商場傳出成功售出消息，惟作價眾說紛紜，最終證實該兩個商場分別以3.3億及3.2億元沽出，由兩間有限公司登記購入，據指均跟建華集團有關，包括其中一間董事為建華集團行政總裁凌偉業。

中國海外(688)在去年9月公開招標兩個商場，當時叫價達11億至12億元，亦即最終是以「六折價」沽出。以最終總成交6.5億元計算，即平均呎價約1.8萬元。據指，兩個商場目前每月總租金收入約282萬元，租客包括地產代理行、酒樓、超級市場等，租金回報5.2厘。

建華集團網頁資料顯示，集團名下有20個街市、超級市場、餐飲品牌，以「香港街市」「本灣水產」及「FRESH 新鮮生活」品牌承包了不少領展屋邨及私人屋苑街市及超市。早在2021年12月，集團曾以2.85億元買入啟德尚，津滙基座商場，即短短2年連購區內3個商場。

截至目前，啟德大型商場物業成交個案不算多，2020年會德豐地產以2億元售出旗下九龍東啟德新盤OASIS KAI TAK基座商場OASIS Place，這宗成交為啟德區內首個易手的商業項目。據促成交的中原地產表示，上述商場總面積約1萬平方呎，呎價約2萬元，是次是以連租約形式易手。

區內起碼3個「新場」落地

按港府規劃，啟德是香港「CBD2」（第二商業核心區），區內起碼有3個全新商場，包括南豐AIRSIDE、啟德「雙子塔 SOGO」及AEON啟德體育園。

其中，南豐在2017年以逾246億元投得啟德摩天商業項目AIRSIDE，結合甲級寫字樓及多層購物商場，而且相連地下購物街，樓高200米，為啟德發展區最高的建築物。項目提供190萬平方呎混合商業用地，當中70萬平方呎為購物商場。

全港最大百貨公司「雙子塔 SOGO」預計今年落成。據官方網頁指，兩幢商業大廈涉及樓面約108萬平方呎，屆時東九龍將開設一間全新的崇光百貨店(SOGO)，並設有其他零售、娛樂、餐飲及生活時尚的配套設施。該兩幢商業大廈預期將成為東九龍的新地標。

日式百貨AEON亦已宣布會在啟德開設分店，新店位於啟德體育園Indoor Sports Centre，合約期9年，租約基本租金為3730萬元，預計今年開業。啟德體育園佔地約28公頃，當中有約60萬平方呎樓面面積用作零售及餐飲設施，規模媲美「雙子塔 SOGO」。



全港最大百貨公司「雙子塔 SOGO」預計今年落成。網上圖片



據悉，建華集團以6.5億元購入啟德1號兩個基座商場。資料圖片



啟德新區 規劃

熱錢入市「撈底」 3月商舖量價齊升

市場風雲

【香港商報訊】記者王丹丹報道：美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，3月份商舖錄得101宗登記，按月上升約7.4%。月內註冊金額錄得20.2億元，按月升6.2%。

在逾億元買賣註冊成交方面，3月維持有4宗，其中商廈及舖位物業註冊各有2宗，商廈包括有長沙灣南商金融創新中心27樓9個單位以及旺角砵蘭街450-454號HQ全幢，作價分別為2.41億元及3.5億元，商舖包括有旺角商業大廈地下至4樓多個舖位及屯門城點基座商場，成交金額分別為3.5億元及4.4億元。

若按金額劃分，3月份工商舖註冊量升幅最多的為價值逾500萬元以上至1000萬元的物業，按月激增約1.1倍至101宗註冊，其次為逾1000萬元以上至2000萬元及逾5000萬元以上至1億元的物業，按月分別急升約86.5%及62.5%至69宗和13宗登記。

3月商廈舖位買賣註冊量走勢

項目	註冊宗數	按月變化	註冊金額(億港元)	按月變化
商廈	110	150.0%	19.25	209.3%
舖位	101	7.4%	20.20	6.2%

資料來源：美聯工商舖資料研究部

鉅額控股行政總裁(工商舖)盧展豪分析指，環球高息環境料將持續一段時間，大手物業成交將會保持淡靜，但對於一些資金充裕的投資者而言，他們仍有能力買入一些中低價物業，預料這類物業將會錄得可觀的交投數字。

而受三年多的疫情影響，工商舖價格累積了一定跌幅，目前各類物業的售價仍在低位徘徊。隨着兩地通關和香港復常等利好消息浮現，市場信心恢復，投資者有望入市「撈底」，工廈及商廈新盤推售活動亦會轉趨活躍，預料未來工商舖成交數字將會持續上升。

啟德地下街料2029落成啓用

【香港商報訊】記者蘇尚報道：啟德一眾商業項目中，啟德地下街備受矚目。連接九龍城、新蒲崗、啟德站及宋皇臺站的地下購物街，預計全長1500米，建成後將較日本著名的心齋橋地下街(730米)長1倍。

發展局上月在社交媒體交代地下購物街的落成時間表，指目前約七成已在推展中，預計將在2029年前陸續落成。

啟德地下購物街建成後將會成為全港最長的購物街，與半條彌敦道相若，長度約為尖沙咀柏麗購物大道(300米)的5倍。

整條地下街，中間穿過至少8個私人發展項目，會由投得地面住宅、商業項目的發展商分別各自興建所屬地段。可是，由於其中西面的一段，涉及的第1M區1號、2號以及2A區1號用地，近期正被選中做簡約公屋，因而地下街的落實時間表會否受到影響，備受當地居民關注。

向有關人才退還港置業的額外印花稅。根據擬議退稅機制，合資格外來人才可就一個住宅物業申請退還已繳付的買家印花稅和新住宅印花稅，該物業在申請人購買時，必須是唯一的住宅物業，更換物業除外。此外，物業在申請退稅當日仍須由申請人持有。

專才退稅機制刊憲

港府新規

【香港商報訊】記者戴合聲報道：《2023年印花稅(修訂)(第2號)條例草案》昨日刊憲，以實施施政報告宣布的招攬人才措施。根據指定輸入人才計劃來港的非香港永久性居民，如在去年10月19日或之後在港購置住宅物業，成為香港永久性居民後可申請退稅。政府表示，擬議退稅機制透過大幅減低外來人才在港置業成本，吸引他們留港長遠發展。2022年施政報告提出「搶人才」措施，當中包括

外來人才仍須繳交按第二標準稅率計算的從價印花稅，使其整體印花稅負擔與首次置業的香港永久性居民看齊。稅務局會在新法例通過並刊憲後接受退稅申請。條例草案將於4月19日提交立法會首讀和二讀。